

Dossiernummer: SA/ 2533
Datum aanvraag: 08/08/2025
Behandeld door: .

Stedenbouwkundig attest Geel

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoelang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, roolplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordenende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

Gegevens van het perceel

Dr.-Van de Perrestraat 191 2440 Geel
Kadastraal gekend als:
(afd. 4) sectie F 580 Z4
(afd. 4) sectie F 580 T3

Ingewonnen adviezen

Niet van toepassing voor deze aanvraag.

Advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Historiek:

Bepaling welk plan van toepassing is

De aanvraag is volgens het bij Koninklijk besluit van 28 juli 1978 - Gewestplan Herentals-Mol goedgekeurd op 28/07/1978 gelegen in woongebied.

In deze gebieden de stedenbouwkundige voorschriften gelden van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het perceel is niet gelegen binnen een bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is gelegen binnen het Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Geel, goedgekeurd op 10/04/2012 en PRUP Regionale ontsluiting Geel bis, goedgekeurd op 26/09/2024.

Het perceel is niet gelegen binnen een goedgekeurde verkaveling.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 05/07/2013, treedt in werking vanaf 01/01/2014)
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor breedband (definitief vastgesteld VR 9/6/2017 - van kracht 21/7/2017). Het gaat om de gedeeltelijke omzetting van een Europese richtlijn met maatregelen ter verlaging van de kosten van de aanleg van elektronische communicatienetwerken met hoge snelheid. De verordening voorziet bij nieuwbouw en grondige renovaties dat men moet zorgen dat het gebouw breedbandklaar is. Dat betekent meestal dat er een telecommunicatiekabel moet voorzien worden van in de (kruip)kelder tot in de woonruimten. Bij appartementsgebouwen moet men een toegangspunt voorzien waar de internetleveranciers eenvoudig hun aansluitingen naar de verschillende appartementen kunnen beheren. De verordening zal van toepassing zijn, ook al legt de gemeente de voorwaarde niet uitdrukkelijk op in de afgegeven vergunning. Het is dus strikt genomen niet nodig dat de voorwaarde in de vergunning wordt ingeschreven. De verordening houdt geen verplichting in om een internet-abonnement te nemen.
- Bouwcode van stad Geel

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Omschrijving

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg.

Art. 4.3.5.§ 1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie

«wonen», «verblijfsrecreatie», dagrecreatie, met inbegrip van sport, detailhandel, dancing, restaurant en café, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, industrie, bedrijvigheid, «gemeenschapsvoorzieningen» of «openbare nutsvoorzieningen», kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

§ 3. In het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, kan de omgevingsvergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de omgevingsvergunning voor de wegeniswerken is verleend. Het vergunningverlenende bestuursorgaan kan in dat geval een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken eisen.

§ 4. De voorwaarde, vermeld in § 1, is niet van toepassing :

- 1° in verkavelingen waar geen of beperktere lasten op het vlak van de weguitrusting zijn opgelegd;
- 2° voor land- of tuinbouwbedrijven en voor bedrijfswoningen van een land- of tuinbouwbedrijf;
- 3° op het verbouwen, herbouwen of uitbreiden van bestaande constructies.

Watertoets

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Het perceel gelegen te Geel, afdeling 4, sectie F, nr. 580/T03 stroomt af naar de Ossemeirloop een onbevaarbare waterloop van 2de categorie die beheerd wordt door provincie Antwerpen – Kleine Nete. De locatie is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig.

Mogelijke schadelijke effecten voor het water zouden kunnen ontstaan door wijziging van de kwaliteit van het oppervlaktewater of het grondwater, wijziging van infiltratie naar het grondwater, wijziging van de grondwatervoorraden en het grondwaterstromingspatroon, wijziging van het overstromingsregime, het afvoergedrag of de structuurkwaliteit van de waterloop, en wijziging van waterafhankelijke natuur.

Conclusie:

Voorwaardelijk gunstig voor het oprichten van een meergezinswoning onder volgende voorwaarden:

Het goed met adres Dr. Van de Perrestraat 191 is volgens het voorontwerp-RUP Kernversterking gelegen in de zone 'Geel-centrum: aanloopstraten'.

- In deze zone zijn zowel grondgebonden eengezinswoningen als meergezinswoningen toegestaan.
- Meergezinswoningprojecten met meer dan 9 zelfstandige wooneenheden moeten voldoen aan volgende voorwaarden:

- o Minimum één van de voorziene wooneenheden krijgt een andere functie dan wonen.
- o Deze voorziening bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping.

- Maximaal 3 bouwlagen en een dakverdieping zijn toegelaten. Een dakverdieping wordt ofwel onder hellend dak (max. 45°) uitgevoerd ofwel als teruggetrokken dakverdieping (binnen een profiel van 45°).

Indien het maximale gabarit van 3 bouwlagen en een dakverdieping wordt ontworpen, zijn er geen dakkapellen in de voorgevel.

De voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn. De maximum bouwdiepte bedraagt 17 m.

De voorschriften van de Bouwcode van stad Geel dienen te worden gevolgd.

Er mogen geen werken uitgevoerd worden op het openbaar domein zonder voorafgaandelijke toelating en onder de vooropgestelde voorwaarden van het stadsbestuur.

De kosten voor het uitvoeren van aanpassingswerken aan het openbaar domein of het verplaatsen van nutsvoorzieningen zijn ten laste van de bouwheer.

De vloerpas ligt op maximum 20 cm.

De vloerpas wordt genomen op 0,20 m ten opzichte van de as van de weg, of, wanneer de rooilijn hoger ligt dan de as van de weg, ten opzichte van de rooilijn

Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning zal een grondige toetsing gebeuren aan de goede ruimtelijke ordening en de hemelwaterverordening 2023, en eventuele latere wijzigingen, en kan de vergunningverlenende overheid bijkomende voorwaarden of wijzigingen aan het concept opleggen op basis van de concrete plannen.

Ondertekening

Te Geel, 20/10/2025

Namens het college van burgemeester en schepenen:

De algemeen directeur

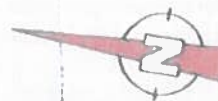
De burgemeester

François Mylle

Marlon Pareijn

GEEL
Afdeling 4
Sectie F
Nr. 580Z4, 580T3

STEDENBOUWKUNDIG ATTEST



Beschrijving der grenzen

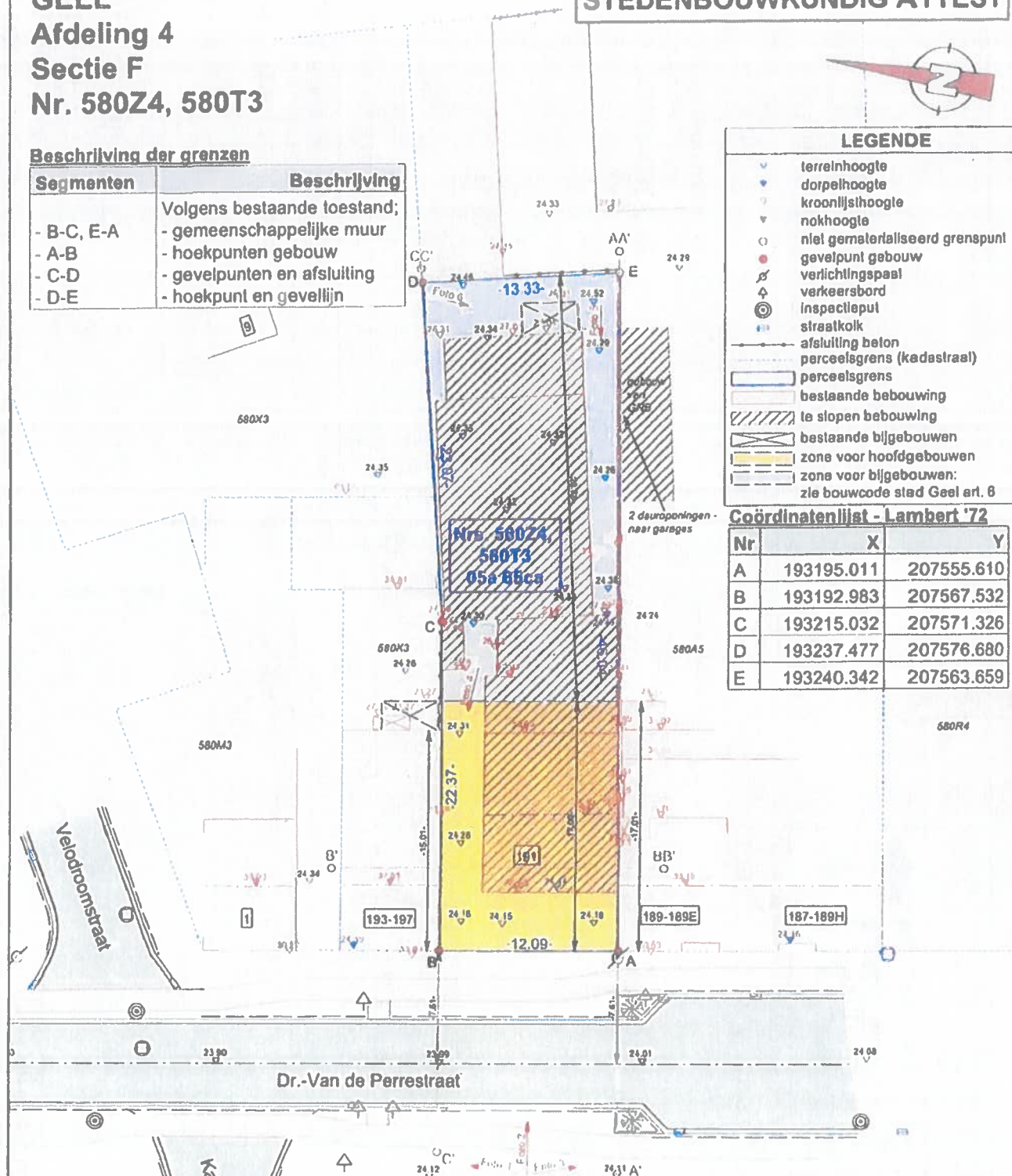
Segmenten	Beschrijving
- B-C, E-A	- Volgens bestaande toestand;
- A-B	- gemeenschappelijke muur
- C-D	- hoekpunten gebouw
- D-E	- gevelpunten en afsluiting
	- hoekpunt en gevellijn

LEGENDE

	terreinhoogte
	dorpelhoogte
	kroonlijsthoogte
	nokhoogte
	niet gematerialiseerd grenspunt
	gevelpunt gebouw
	verlichtingspaal
	verkeersbord
	inspectieput
	straatkoek
	afsluiting beton
	perceelsgrens (kadastraal)
	perceelsgrens
	bestaande bebouwing
	te slopen bebouwing
	bestaande bijgebouwen
	zone voor hoofdgebouwen
	zone voor bijgebouwen
	zie bouwcode stad Geel art. 6

Coördinatenlijst - Lambert '72

Nr	X	Y
A	193195.011	207555.610
B	193192.983	207567.532
C	193215.032	207571.326
D	193237.477	207576.680
E	193240.342	207563.659



GOTDIGEKEUIND
 TIJDENS DE ZITTING
 VAN HET SCHIEPENCOLLEGE
 D.D. 20/10/2021



Plandatum: 08/08/2025
 Dossiernummer: OM5253

Datum opmeting: 27/06/2025
 Landmeter: WS



Stef Geukens, Landmeter - Expert
 (LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank
 van eerste aanleg te Turnhout
 LSG bv
 Dr. Van de Perrestraat 315
 2440 Geel

Schaal: 1/350

Formaat: A4

Referentie AAPD:

1/3

GEEEL
Afdeling 4
Sectie F
Nr. 580Z4, 580T3

STEDENBOUWKUNDIG ATTEST

Terreinprofiel A-AA''

Schaal : 1/500
Referentiehoogte : 22.00 m

Hoogte (TAW m)	Afstand (m)
24.10	0.00
24.07	2.50
24.04	5.00
24.01	7.50
24.06	10.00
24.11	12.50
24.15	15.00
24.18	17.50
24.19	20.00
24.19	22.50
24.20	25.00
24.21	27.50
24.23	30.00
24.24	32.50
24.25	35.00
24.26	37.50
24.32	40.00
24.27	42.50
24.26	45.00
24.26	47.50
24.27	50.00
24.28	52.50
24.28	55.00
24.32	57.50
24.43	60.00
24.33	62.50

Dr. - Van de Perrestraat



perceelsgrens perceelsgrens

Terreinprofiel B-BB'

Schaal : 1/500
Referentiehoogte : 22.00 m

Hoogte (TAW m)	Afstand (m)
24.33	0.00
24.32	2.50
24.29	5.00
24.26	7.50
24.25	10.00
24.24	12.50
24.22	15.00
24.20	17.50
24.19	20.00
24.18	22.50



LEGENDE

- dorpelhoogte
- kroonlijsthoogte
- nokhoogte
- schouwhoogte
- perceelsgrens
- zone voor hoofdgebouwen
- bestaande bebouwing
- af te breken bebouwing

Plandatum: 08/08/2025
Dossiernummer: OM2253
Datum opmeting: 27/06/2025
Landmeter: WS

LSG
landmeters

Stef Geukens, Landmeter - Expert
(LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank
van eerste aanleg te Turnhout

LSG bv
Dr. Van de Perrestraat 315
2440 Geel

Schaal: 1/500
Formaat: A4
Referentie AAPD:
2/3

Terreinprofiel C'-C''

Schaal : 1/500

Referentiehoogte : 22.00 m

Hoogte (TAW m)	Afstand (m)
24.09	0.00
24.05	2.50
24.00	5.00
24.02	7.50
24.07	10.00
24.12	12.50
24.17	15.00
24.22	17.50
24.28	20.00
24.28	22.50
24.27	25.00
24.28	27.50
24.28	30.00
24.28	32.50
24.29	35.00
24.31	37.50
24.32	40.00
24.33	42.50
24.34	45.00
24.34	47.50
24.34	50.00
24.35	52.50
24.36	55.00
24.37	57.50
24.41	60.00

Dr. - Van de Perrestraat



LEGENDE

- dorpelhoogte
- kroonlijsthoogte
- nokhoogte
- schouwhoogte
- perceelsgrens
- zone voor hoofdgebouwen
- bestaande bebouwing
- //// af te breken bebouwing

Plandatum: 08/08/2025
Dossiernummer: OM2253

Datum opmeting: 27/06/2025
Landmeter: WS



Stef Geukens, Landmeter - Expert
(LAN14/1600), beëdigd voor de rechtbank
van eerste aanleg te Turnhout
LSG bv
Dr. Van de Perrestraat 315
2440 Geel

Schaal: 1/500

Formaat: A4

Referentie AAPD:

3/3

